

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par _____, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution CM03 0836 et de la résolution _____, lesquelles demeurent annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables par les parties;

ci-après nommée « **Ville** »

ET :

LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ ST-MICHEL INC. personne morale dûment constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (Québec), le 27 juillet 2005, immatriculée sous le numéro 1163139042, ayant un établissement au 395, boulevard Ste-Croix, bureau 202, à Montréal, province de Québec, H4N 2L3, agissant et représentée par John Gardonio, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du _____ 2008, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties;

ci-après nommée « **Promoteur** »

PRÉAMBULE

ATTENDU que la Ville est propriétaire du Terrain;

ATTENDU que le Promoteur désire acquérir le Terrain afin d'y réaliser le Projet;

ATTENDU que la Ville s'engage à vendre, conformément aux présentes, le Terrain aux fins de la réalisation du Projet;

ATTENDU que le Promoteur s'engage à acheter le Terrain, selon les termes et conditions prévus à l'Accord;

ATTENDU que les parties ont déjà conclu un accord de principe approuvé par le conseil municipal de la Ville, le 6 septembre 2006, résolution CM06 0513, lequel fut modifié lors de sa séance tenue le 17 septembre 2007, résolution CM07 0626;

ATTENDU que ledit accord de principe prévoyait la conclusion de l'Accord, afin d'en compléter les termes et conditions relativement à la réalisation du Projet;

ATTENDU que l'Accord est conditionnel à l'obtention de modifications à la réglementation d'urbanisme de façon à permettre la réalisation du Projet tel que montré au Plan d'ensemble, au plus tard dans l'année de la date de sa signature, sous réserve de l'article 6.4 des présentes;

ATTENDU que la Ville entend soumettre les modifications à la réglementation d'urbanisme requises à la procédure prévue à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4);

ATTENDU que le Projet sera assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement (RCA06-14001);

ATTENDU que le Promoteur devra signer avec la Ville alors représentée par le conseil de l'Arrondissement, avant la conclusion de la vente touchant le Terrain, une entente sur les

infrastructures pour le Projet à la satisfaction des deux parties, conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (02-193);

ATTENDU que les rues du Terrain et du Projet, telles que montrées par une trame bleue et orange sur l'annexe 4, devront être publiques et que celles-ci seront construites selon les spécifications de la Ville et à la satisfaction de la Direction et de l'Arrondissement;

ATTENDU que la Ville, en conformité avec le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise et le Plan de transport, souhaite réduire la dépendance à l'automobile en misant sur un usage accru du transport en commun et des transports actifs et souhaite encourager les pratiques reliées au développement durable;

ATTENDU que le Promoteur devra obtenir pour l'occupation et la construction des Bâtiments, en plus des permis de la Ville, toutes les autres autorisations requises par toutes lois ou tous règlements.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT, LE PRÉAMBULE FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTES:

1. DÉFINITIONS

- 1.1** « **Accord** » : l'accord de développement faisant l'objet de la présente convention;
- 1.2** « **Arrondissement** » : l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, tel que défini à l'Annexe B de la *Charte de la Ville de Montréal* (L. R. Q., chapitre C-11.4);
- 1.3** «**Bâtiment**» ou «**Bâtiments**»: les bâtiments devant être construits, en conformité avec les lois et règlements en vigueur, pour un usage principalement commercial, en vertu de l'obligation de construire mentionnée aux présentes;

- 1.4** « **Directeur** » : désigne le Directeur général adjoint du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville ou ses représentants;
- 1.5** « **Direction** » : désigne le Directeur général adjoint du Service des infrastructures, transports et environnement, de la Ville ou ses représentants;
- 1.6** « **Espace vert** » : désigne l'espace vert d'une superficie d'environ 50 000 mètres carrés montré approximativement à l'annexe 4;
- 1.7** « **Fondation ou Fondations** » : désigne l'ensemble des éléments d'assises d'un ou des bâtiment(s) dont la fonction est de transmettre les charges du bâtiment au sol;
- 1.8** « **Plan d'ensemble** » : le plan d'ensemble conceptuel illustrant le Projet, tel que montré à l'annexe 2, lequel fut annoté à l'annexe 4 pour montrer, en plus des voies cyclables et pédestres, les rues publiques du Terrain, l'Espace vert et l'emplacement des clôtures ou des dispositifs de sécurité à construire, ces deux annexes faisant partie intégrante des présentes mais étant appelées à être modifiées, suite à la modification de la réglementation d'urbanisme à être adoptée et à la procédure sur le règlement sur les plans d'implantations et d'intégration architecturale (PIIA);
- 1.9** « **Projet** » : les Bâtiments d'une Superficie d'environ 75 000 mètres carrés, les rues publiques, l'Espace vert et tous les aménagements du Projet, tels que montrés au Plan d'ensemble, qui seront construits ou aménagés par le Promoteur sur le Terrain et sur la partie du lot 2 214 534 qui sera versée au domaine public de la Ville, pour fins de rue, telle que montrée par une trame de couleur orangée à l'annexe 4;
- 1.10** « **Secteur 1** » : désigne la partie du Terrain montrée comme secteur 1 à l'annexe 4, lequel inclut tous les escarpements situés sur son périmètre, incluant la bande de terrain située entre les sommets des escarpements

situés aux limites nord-ouest et sud-ouest du Terrain et la face extérieure des clôtures délimitant le Terrain. Les limites du Terrain seront déterminées plus précisément par les arpenteurs de la Ville en étroite collaboration avec le Promoteur lors de l'opération cadastrale du Terrain conformément aux présentes, de sorte que le Promoteur sera le seul propriétaire des clôtures délimitant le Terrain;

1.11 « Secteur 2 » : désigne la partie du Terrain montrée comme Secteur 2 à l'annexe 4, laquelle inclut tous les escarpements situés sur son périmètre tel que défini à l'article 1.10;

1.12 « Secteur 3 » : désigne la partie du Terrain montrée comme Secteur 3 sur l'annexe 4, laquelle inclut tous les escarpements situés sur son périmètre tel que défini à l'article 1.10. Cette partie du Terrain doit faire l'objet de pourparlers entre la Ville et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (ci-après désigné : «MDDEP»);

1.13 « Superficie » ; désigne le nombre de mètres carrés bruts de plancher au sol d'un ou des Bâtiments construits sur le Terrain excluant les parties non closes et dont les mesures sont prises à partir de l'extérieur des murs;

1.14 « Terrain » : le terrain situé dans la partie ouest de la carrière Saint-Michel à Montréal, formé d'une partie du lot numéro 3 801 512, des lots 2 213 418, 2 213 419, 2 217 340 et d'une partie du lot 2 213 309 du cadastre du Québec, tel que montré par un trait liséré à l'annexe 1 ci-jointe, laquelle fait partie intégrante des présentes, sous réserve que l'Arrondissement adopte une résolution de fermeture de parc pour les lots 2 213 418, 2 213 419, 2 217 340 et d'une partie du lot 2 213 309 du cadastre du Québec.

2. EXIGENCES SUIVANT LA DATE DE SIGNATURE DE L'ACCORD

2.1 Le Promoteur devra déposer, dans les 90 jours suivant l'approbation de l'Accord par les autorités de la Ville,

l'ensemble de la documentation requise par la Ville ou l'Arrondissement, selon le cas, pour l'étude de la modification à la réglementation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du Projet.

- 2.2.** Le Promoteur ou Les Développements St-Michel II Inc. devra être propriétaire, préalablement à l'acquisition du Terrain, de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 214 534 du cadastre du Québec.
- 2.3** Le Promoteur devra faire exécuter par une firme spécialisée, préalablement à l'acquisition du Terrain, une étude de modélisation de la dispersion atmosphérique des polluants dans la carrière et comprenant les scénarios des pires conditions pour les différentes sources de polluants, tout en tenant compte des saisons d'été et d'hiver. Une copie conforme dûment signée de cette étude devra être transmise, par courrier recommandé, à la Direction et une seconde copie au Directeur. La Direction devra confirmer par écrit au Promoteur avec copie conforme au Directeur, dans un délai maximal de 90 jours suivant la réception de cette étude, que les conclusions lui sont acceptables pour permettre la réalisation du Projet du Promoteur. Advenant que la Direction juge les conclusions du rapport inacceptables, le Promoteur disposera d'un délai additionnel de 180 jours suivant la date de la réponse de la Direction, afin de trouver une solution acceptable aux deux parties qui permettrait la réalisation du Projet et la vente du Terrain.
- 2.4** Le Promoteur accepte de subir les inconvénients résultant du fait que le Terrain soit contigu à un site d'entassement des neiges usées et renonce à toute réclamation ou poursuite de quelque nature relative à cette situation et prend fait et cause pour la Ville dans toute poursuite dirigée contre elle par des tiers en raison de ces inconvénients et la tient indemne de tout jugement ou de toute décision en capital, intérêts et frais à cet égard. Une servitude réelle et perpétuelle, où le Terrain sera le fonds servant et le site d'entassement des neiges usées, le fonds dominant,

sera créée à cet effet à l'acte de vente du Terrain.

Advenant un changement dans l'exploitation du site d'entassement des neiges usées qui aggraverait les inconvénients résultant de la contiguïté, la Ville s'engage à discuter avec le Promoteur dans le but de minimiser le plus possible les impacts découlant de ce changement.

3. TERMES ET CONDITIONS APPLICABLES À LA VENTE DU TERRAIN

3.1 Prix de vente

La Ville s'engage à vendre au Promoteur, lequel s'engage à l'acquérir, le Terrain d'une superficie approximative de 4 000 000 de pieds carrés, et ce, moyennant un prix de vente de 10 000 000 \$, étant convenu que le taux unitaire qui sera retenu dans l'acte de vente à intervenir sera de 2,50 \$ le pied carré, excluant toutes taxes. Ce prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse, suivant la superficie réelle de terrain vendu.

Le Promoteur devra acquérir le Terrain, au plus tard, dans les 6 mois de la date du dépôt du nouveau cadastre au Bureau de la publicité foncière, tel que prévu au sous-article 3.2.1 des présentes.

Le Promoteur pourra acheter le Terrain même si celui-ci est éventuellement amputé d'une ou des parties suivantes:

- soit la partie du Terrain qui doit faire l'objet d'une résolution de fermeture de parc et,
- soit le Secteur 3 qui doit faire l'objet de pourparlers entre la Ville et le MDDEP et, si requis, d'une modification du plan d'urbanisme.

Par conséquent, si la Ville ne vend pas le Secteur 3 au moment où le Promoteur peut acheter les Secteurs 1 et 2, alors le Secteur 3 pourra être vendu ultérieurement aux mêmes termes et conditions, lorsque la Ville se

déclarera satisfaite de ses pourparlers avec le MDDEP dans les 3 années de la date de l'Accord, étant convenu que cette vente devra être conclue dans un délai de 6 mois suivant l'avis écrit donné au Promoteur faisant état de sa satisfaction.

La Ville doit confirmer au Promoteur, avant la consultation publique découlant de la procédure prévue à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*, si ce dernier pourra ou non réaliser les rues prévues dans le Secteur 3. Advenant qu'il soit possible que les rues puissent être réalisées mais que la propriété du Secteur 3 doive demeurer celle de la Ville, cette dernière s'engage à permettre au Promoteur de construire ces rues à ses entiers frais. Dans la négative, à savoir qu'il est impossible de construire ces rues, les parties s'entendent à déployer les meilleurs efforts pour trouver une solution alternative. À défaut d'entente sur cette question, dans les 12 mois suivant la confirmation de la Ville précédant la consultation publique, l'Accord pourra être résilié, au gré des parties, sur simple préavis écrit de 30 jours à l'autre partie.

Advenant que la Ville ne se soit pas déclarée satisfaite de ses pourparlers avec le MDDEP dans le délai précité ou si la Ville n'obtient pas la modification du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme de façon à permettre la réalisation du Projet dans le Secteur 3 dans le même délai, alors il est convenu entre les parties que l'engagement de la Ville de vendre cette partie du Terrain au Promoteur s'éteindra à ce moment. Dans ce cas, la Ville publiera, à ses frais, en faveur du Terrain du Promoteur, une servitude de non usage du Secteur 3 restreignant celui-ci à des fins municipales, valide pour une période de 15 années à compter de la date de l'Accord.

Si la Ville souhaite procéder, à d'autres fins qu'une fin municipale, à une aliénation, de quelque nature que ce soit, ou à une location du Secteur 3, celle-ci devra d'abord l'offrir en vente au Promoteur et entamer des négociations à cet effet avec ce dernier pour le lui

vendre à sa juste valeur marchande du moment et aux conditions habituelles de la Ville. Pour ce faire, les parties, agissant avec diligence et raisonnablement, devront s'entendre à l'intérieur d'un délai de 6 mois, à défaut de quoi la Ville sera libre de vendre ce secteur à quiconque.

3.2 Opérations cadastrales

3.2.1 Suite à la conclusion de la modification de la réglementation d'urbanisme permettant la réalisation du Projet, la Ville sera responsable de préparer, à ses frais, le plan pour l'opération cadastrale requise à l'identification du Terrain, en collaboration étroite avec le Promoteur, et ce, à la satisfaction des deux parties, étant convenu que les rues publiques prévues sur le Terrain ne seront pas identifiées lors de cette opération cadastrale. L'opération cadastrale prévoira la création de 2 lots, soit un pour les Secteurs 1 et 2 et un autre pour le Secteur 3.

3.2.2 Pour toute opération cadastrale du Terrain préparée par le Promoteur, visant le morcellement du Terrain, ce dernier cèdera à la Ville, à titre gratuit, les rues publiques faisant partie de cette opération, et ce, peu importe leur largeur.

3.2.3 Le Promoteur devra acquitter les frais de parcs, tel que prévu au Règlement sur les opérations cadastrales (R. R. V. M., c. O-1).

3.3 Modalité de paiement

Le prix d'achat pour le Terrain sera payable comptant par le Promoteur, lors de la signature de l'acte de vente par ce dernier.

Préalablement à la présentation de tout acte de vente au conseil municipal de la Ville pour approbation, le Promoteur devra fournir, à la satisfaction du Directeur,

une preuve attestant qu'il dispose des fonds requis pour la réalisation de cette transaction.

3.4. Séquence de développement et entreposage des sols

Le Promoteur permettra à la Ville de continuer à entreposer, suite à la vente du Terrain, sans frais des biens meubles sur le Terrain, et ce, jusqu'à l'annonce du développement, par le Promoteur d'une partie du Terrain, ou encore en raison du fait que le Promoteur a besoin d'une partie du Terrain pour l'entreposage des sols, de la machinerie ou des matériaux de construction.

Le Promoteur devra aviser le Directeur, par écrit, de son intention de développer à court terme toute partie du Terrain ou d'y entreposer des sols, de la machinerie ou des matériaux de construction, en prenant soin de joindre à son avis un plan précis de la partie du Terrain visée.

Le Directeur disposera alors d'un délai de 3 mois, suivant la réception d'un tel avis écrit du Promoteur concernant les Secteurs 1 et 3, et d'un délai de 8 mois pour l'ensemble du Secteur 2, pour enlever, à ses frais, tous les biens meubles qui y sont entreposés sur la partie du Secteur qui a fait l'objet de l'avis. À défaut de ce faire, le Promoteur pourra disposer, à son gré et à ses seuls frais, desdits biens meubles.

La Ville s'engage à ne pas entreposer de nouveaux biens meubles ou exercer des activités sur le Terrain qui pourraient contaminer les sols au-delà des critères du MDDEP pour un usage commercial.

3.5 Obligation de construire et délai additionnel

3.5.1 Obligation de construire

L'acte de vente comprendra une obligation de construire, en conformité avec les lois et règlements en vigueur, des Bâtiments

totalisant une Superficie d'environ 75 000 m² dont 37 500 m² devront être construits dans un délai maximal de 48 mois suivant la date de signature de l'acte de vente, lesquels Bâtiments auront une valeur unitaire minimale de 750,00\$ le mètre carré et seront destinés à des fins principalement commerciales. La Superficie de chacun des Bâtiments à construire relèvera de la discrétion du Promoteur, sous réserve du respect de toutes les lois et règlements en vigueur et de l'obtention de tous les permis requis.

De plus, l'acte de vente comprendra une série d'obligations se rapportant à l'aménagement du Terrain, tel que plus amplement décrit à l'article 4 des présentes.

Pour les fins des présentes, le terme «obligation de construire» signifie que les fondations, la structure, la toiture, le revêtement extérieur et les ouvertures des bâtiments devront être complétés en totalité.

3.5.2 Délai additionnel pour l'exécution de l'obligation de construire

Pourvu que le Promoteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes, il pourra requérir de la Ville un délai additionnel de 3 années pour l'exécution de son obligation de construire des Bâtiments totalisant une Superficie de 37 500 m² dans les 48 mois de la signature de l'acte de vente, seulement si celui-ci a :

- complété entièrement la construction de Bâtiments totalisant une Superficie minimale de 18 500 m² ;
- enfoui toutes les lignes permanentes de distribution d'énergie électrique, de

télécommunication, de câblodistribution ou autres situées sur le Terrain et desservant les Bâtiments déjà construits ;

- construit des clôtures et des dispositifs de sécurité le long du site d'entassement des neiges usées et le long des rues publiques déjà construites, conformément à l'article 3.7.12;
- construit la voie de desserte pour véhicules d'urgence le long des rues publiques déjà construites, conformément à l'article 3.7.14;
- procédé à l'opération cadastrale identifiant la partie du lot 2 214 534 du cadastre du Québec comme rue publique, telle que montrée par une trame orangée à l'annexe 4, et aménagé cette rue.

Cette demande de prolongation de délai devra être parvenue à la Ville, par écrit, au plus tard 30 jours précédent l'échéance initiale prévue pour accomplir l'obligation de construire, accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle au montant de 2 000 000\$, émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse populaire du Mouvement Desjardins, au nom de la «VILLE DE MONTRÉAL» et encaissable sur le territoire de la Ville, le tout selon le modèle joint à l'annexe 6, laquelle fait partie intégrante des présentes. Celle-ci sera remise lors de l'accomplissement de l'obligation de construire ou encaissée par la Ville à titre de pénalité, si cette obligation n'est pas complétée dans le délai additionnel de 3 années. Sur réception de cette lettre de

garantie bancaire et du respect des obligations mentionnées au présent article, la Ville donnera mainlevée totale de sa clause résolutoire.

3.5.3 Accès au Terrain

Le Promoteur pourra demander, par écrit, au Directeur, seulement, lorsque la réglementation d'urbanisme permettra la réalisation du Projet, d'avoir accès au Terrain pour y effectuer des travaux de nivellement, et ce, préalablement à sa vente. Cette permission est toutefois sujette à ce que cette demande du Promoteur soit jugée recevable par le Directeur et que le Promoteur signe, à la satisfaction du Directeur, une demande d'autorisation selon le modèle joint à l'annexe 3, laquelle fait partie intégrante des présentes.

3.6 Garantie

L'acte de vente sera fait sans aucune garantie de la part de la Ville et aux risques et périls du Promoteur.

3.7 Conditions et obligations

L'acte de vente comprendra les conditions et obligations suivantes pour le Promoteur:

3.7.1 Vérifier lui-même, auprès des autorités compétentes, que la destination qu'il entend donner au Terrain ainsi acquis est conforme aux lois et règlements en vigueur;

3.7.2 Faire publier, préalablement à toute mainlevée par la Ville, à ses frais toutes les servitudes d'utilités publiques requises, le cas échéant, pour les services existants. De plus, créer, à même l'acte de vente, une servitude d'utilités publiques pour le passage et le maintien de la conduite qui achemine l'eau depuis le système

de pompage situé au fond du dépôt à neige usée, vers l'égout pluvial situé au sommet de l'escarpement du Secteur 1, étant convenu que l'assiette de cette servitude sera déterminée par la Ville lors de la préparation de l'opération cadastrale préparée par cette dernière, afin d'identifier la partie du Terrain à vendre. L'emprise de cette servitude, de même que toutes les installations pourront être déplacées par le Promoteur, à sa seule discrétion, sur le Terrain, à un endroit à convenir avec la Ville et reconstruites aux seuls frais du Promoteur, selon les devis standards de la Ville en pareille matière. Pour ce faire, le Promoteur devra adresser une demande écrite à l'Arrondissement.

De plus, il est convenu entre les parties, dans le cas où le Promoteur désire reconstruire ou déplacer la conduite existante, qu'il devra assurer, à ses entiers frais, le maintien continu de l'acheminement de l'eau depuis le système de pompage situé au fond du dépôt de neige usée, vers l'égout pluvial situé au sommet de l'escarpement du Secteur 1, le tout selon les spécifications de la Ville et de l'Arrondissement.

- 3.7.3** Faire rédiger, par son notaire (conseillers juridiques), l'acte de vente pour le Terrain. Les honoraires pour cet acte ainsi que le coût des copies, dont 3 pour la Ville, et de la publication seront assumés par le Promoteur. Le Promoteur reconnaît que le projet d'acte préparé par son notaire (conseillers juridiques) devra être validé par la Direction du contentieux de la Ville;
- 3.7.4** Le Promoteur prendra possession du Terrain ainsi vendu à la signature de l'acte de vente;
- 3.7.5** Le Promoteur s'engage à prendre à sa

charge, à compter de la date de l'acte de vente, toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales qui pourront être imposées sur le Terrain;

- 3.7.6** Le Promoteur s'engage à ne faire aucune demande pour diminution de l'évaluation de l'immeuble, du fait qu'il aurait été acquis pour un prix moindre que l'évaluation municipale telle qu'établie par la Ville au rôle de l'année courante, le Promoteur se réservant toutefois le droit de contester l'évaluation pour tout autre motif;
- 3.7.7** Le cas échéant, les taxes sur les produits et services et les taxes de vente du Québec seront à la charge du Promoteur;
- 3.7.8** En aucune façon le Projet ne devra nuire à l'exploitation du site d'entassement des neiges usées situé dans la carrière et adjacent au Terrain.
- 3.7.9** Le Promoteur devra prendre le Terrain tel quel et il pourra démolir et disposer à ses seuls frais de toutes les structures et bâtiments qui se trouvent à l'intérieur des limites du Terrain.
- 3.7.10** Le Promoteur devra consentir à la Ville, lors de la signature de l'acte de vente, une servitude temporaire de passage à pied et en véhicule de tout genre dans l'emprise des futures rues publiques du Terrain (n'incluant pas le lot 2 214 534 du cadastre du Québec), telle que montrée à l'annexe 4, pour accéder au site d'entassement des neiges usées de la Ville, et ce, jusqu'à ce que les futures rues du Terrain deviennent propriété de la Ville et, sur le Terrain, pour accéder aux biens meubles de la Ville qui y sont entreposés, et ce, jusqu'à l'occupation de celui-ci par le Promoteur, conformément au processus établi à l'article

3.4 des présentes, afin de permettre à la Ville, ses employés, agents, préposés ou invités d'avoir accès en tout temps au site d'entassement de la neige et aux biens meubles de la Ville entreposés sur le Terrain.

3.7.11 Le Promoteur permettra à la Ville de maintenir, sans frais, la guérite qui sert à limiter l'accès aux installations de la Ville. Le Promoteur pourra la déplacer, à ses frais, à un endroit à convenir avec le Directeur et l'Arrondissement, si sa localisation actuelle nuit à la bonne marche de son Projet. Pour se faire, il devra aviser le Directeur et l'Arrondissement, par écrit, de son intention de déplacer la guérite, au moins 30 jours avant l'exécution des travaux. Cet avis, pour être valable, devra être accompagné d'un plan précis montrant le nouvel emplacement proposé. Tout déplacement de la guérite devra se faire en s'assurant de conserver des conditions comparables d'utilisation. De plus, si requis par la Ville, le Promoteur devra déplacer ladite guérite, à ses frais, selon les spécifications du Directeur, lors de la prise de possession du Secteur 2, tel que stipulé à l'article 3.4 des présentes.

3.7.12 Avant l'ouverture du premier commerce situé sur un lot faisant l'objet d'une opération cadastrale, le Promoteur devra avoir construit, à ses frais, une clôture et un dispositif de sécurité, au choix de la Ville agissant raisonnablement, tout le long du site d'entassement des neiges usées et aux endroits convenus entre les parties le long des rues aménagées.

De plus, toujours avant l'ouverture du premier commerce situé sur un lot faisant l'objet d'une opération cadastrale, il devra avoir installé, à la limite de la rue publique principale alors

aménagée, une porte d'accès double d'une largeur équivalente à 2 voies régulières de circulation, afin de contrôler l'accès au site d'entassement des neiges usées, le tout à l'entière satisfaction du directeur du Service de sécurité incendie.

3.7.13 Si le Promoteur reconstruit les clôtures situées aux limites du Terrain, il devra le faire à l'intérieur des limites du Terrain, à l'exception de la clôture située le long du site d'entassement des neiges usées et des rues publiques, de sorte que la Ville ne sera pas imputable d'une partie quelconque de ces coûts ni de ceux d'entretien, laquelle obligation de construire toute nouvelle clôture à l'intérieur des limites du Terrain fera, si requis par la Ville, l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle constituée lors de la signature de l'acte de vente.

3.7.14 En plus des rues publiques montrées au Plan d'ensemble, le Promoteur devra construire, avant l'ouverture de chacun des commerces, une voie de desserte pour véhicules d'urgence le long de ces rues, d'une largeur de 6 mètres, donnant accès à chacun des paliers du Projet, et ce, au fur et à mesure de la construction des dites rues ou parties de rues. Elle devra être construite et aménagée conformément aux exigences de la Ville dont notamment celles du Service de la sécurité incendie de la Ville. En regard de la configuration particulière du Terrain, cette deuxième voie d'accès devra être construite le long de la rue publique principale, telle qu'illustrée à l'annexe 5, laquelle fait partie intégrante des présentes. De plus, cette voie devra, en tout temps, être séparée des rues publiques, sauf aux endroits indiqués à l'annexe 5 où seuls les véhicules d'urgence pourront avoir accès par des dispositifs appropriés (ex : bolars

etc...). Toutefois, cette deuxième voie réservée aux véhicules d'urgence pourra être utilisée comme voies de circulation piétonnes et cyclables.

3.8 Acte de vente

L'acte de vente comprendra notamment les engagements suivants du Promoteur:

- 3.8.1** Le Promoteur doit se conformer aux obligations de l'Accord décrites aux articles 3.5, 3.7.12, 3.7.14 et 4.5;
- 3.8.2** Le Promoteur doit acquitter, dans les 3 mois de leur échéance respective, les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales, ainsi que toute autre dette pouvant entraîner une charge ou une hypothèque pouvant en tout temps affecter et grever de façon préjudiciable aux droits de la Ville, les lots vendus, tant et aussi longtemps que les lots n'auront pas fait l'objet d'une mainlevée par la Ville;
- 3.8.3** Le Promoteur doit obtenir la mainlevée de toute hypothèque légale de construction inscrite contre le lot acquis, dans les 60 jours de son inscription, à moins qu'il ne conteste telle hypothèque de bonne foi et de façon diligente, tant et aussi longtemps que les lots n'auront pas fait l'objet d'une mainlevée par la Ville;
- 3.8.4** Le Promoteur doit obtenir la mainlevée de toute saisie opérée contre l'emplacement vendu en exécution d'un jugement, à moins qu'il ne la conteste de bonne foi et de façon diligente, tant et aussi longtemps que les lots n'auront pas fait l'objet d'une mainlevée par la Ville;

3.9 Droit de résolution

Les obligations et engagements du Promoteur contenus à l'article 3.5 ci-avant, de même que ceux inclus aux articles 3.7.12, 3.7.14 et 4.5, seront garantis par une clause résolutoire en faveur de la Ville.

Ainsi, en cas de défaut du Promoteur de se conformer à ses engagements et obligations contenus à l'article 3.5, de même que ceux inclus aux articles 3.7.12, 3.7.14 et 4.5, la Ville pourra, si elle le juge à propos, sous réserve de ses autres recours, demander la résolution de la vente, conformément aux dispositions des articles 1742 et suivants du Code civil du Québec, et le Promoteur s'engage à signer alors tout document pertinent pour y donner effet. Dans ce cas, la Ville redeviendra propriétaire de l'Immeuble et il est convenu entre les parties qu'elle aura droit de garder les deniers à être payés pour l'achat de l'Immeuble, ainsi que les bâtiments, impenses, améliorations et additions sur l'Immeuble, à titre de dommages-intérêts liquidés, sans aucune indemnité pour le Promoteur et les tiers.

3.10 Mainlevée de la clause résolutoire

Pourvu que le Promoteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes, la Ville accordera mainlevée de son droit de résolution prévu à l'article 3.9 sur chacun des lots où seront situés les premiers Bâtiments, peu importe leur Superficie respective et jusqu'à ce que la somme de leurs Superficies totalise 20 000 m², lorsque la Fondation de ces Bâtiments aura été coulée et que toutes les lignes permanentes de distribution d'énergie électrique, de télécommunication, de câblodistribution ou autres situées sur le Terrain et desservant les Bâtiments déjà construits auront été enfouies. Par ailleurs, si un des commerces est en exploitation au moment de l'octroi d'une mainlevée, le Promoteur devra se conformer également aux engagements et obligations mentionnés aux articles 3.7.12 et 3.7.14 pour les parties de rue déjà construites et, de plus, il devra, à ses frais, avoir procédé à l'opération cadastrale identifiant la partie

du lot 2 214 534 du cadastre du Québec comme rue publique, telle que montrée par une trame orangée à l'annexe 4, et avoir entièrement aménagé cette rue.

Par la suite et pourvu que le Promoteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes, la Ville accordera mainlevée de son droit de résolution prévu à l'article 3.9, sur un ou plusieurs lots où seront situés des Bâtiments, lorsque la Fondation de ces Bâtiments aura été coulée, que toutes les lignes permanentes de distribution d'énergie électrique, de télécommunication, de câblodistribution ou autres situées sur le Terrain et desservant les Bâtiments déjà construits auront été enfouies, que le Promoteur se soit conformé aux engagements et obligations mentionnés aux articles 3.7.12 et 3.7.14 pour les parties de rues déjà construites et qu'il ait procédé, si ce n'est déjà fait, à l'opération cadastrale identifiant la partie du lot 2 214 534 du cadastre du Québec comme rue publique, telle que montrée par une trame orangée à l'annexe 4, et avoir entièrement aménagé cette rue.

Pourvu que le Promoteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes et qu'il se soit conformé aux engagements et obligations mentionnés aux articles 3.7.12 et 3.7.14, la Ville accordera mainlevée totale de son droit de résolution prévu à l'article 3.9, lorsque le Promoteur aura coulé les Fondations permettant l'érection de Bâtiments totalisant au moins 37 500 m², terminé entièrement la construction de Bâtiments totalisant une superficie minimale de 20 000 m², que toutes les lignes permanentes de distribution d'énergie électrique, de télécommunication, de câblodistribution ou autres situées sur le Terrain et desservant les Bâtiments déjà construits auront été enfouies et qu'il ait procédé, si ce n'est déjà fait, à l'opération cadastrale identifiant la partie du lot 2 214 534 du cadastre du Québec comme rue publique, telle que montrée par une trame orangée à l'annexe 4, et avoir entièrement aménagé cette rue.

Le Promoteur devra soumettre ses demandes de mainlevée, par écrit, à la Ville à l'attention du Directeur.

À des fins de recevabilité, toute demande devra être accompagnée d'une copie de son permis municipal d'exécuter les travaux pour le ou les Bâtiments.

4. EXIGENCES PARTICULIÈRES GARANTIES PAR LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE

Le Promoteur s'engage, à ses entiers frais, à réaliser les obligations suivantes :

4.1 Aménager l'Espace vert au plus tard dans les 5 ans, ou 7 ans dans le cas où un délai additionnel est accordé en vertu de l'article 3.5.2, de la signature de l'acte de vente tout en respectant les aménagements paysagers illustrés audit Plan d'ensemble.

De plus, avoir réaliser 50% des travaux d'aménagements de l'Espace vert lorsque le Promoteur aura complété la construction de plus de 50% de la Superficie des Bâtiments du Projet, à défaut de quoi la Ville pourra encaisser la lettre de garantie bancaire mentionnée à l'article 5, jusqu'à concurrence de la somme de 100 000\$.

Cet espace ne sera pas tenu en compte aux fins de l'application du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), en ce qui a trait aux parcs à être cédés ou aux frais de parcs à être payés, le cas échéant.

4.2 Suite à la conclusion de l'acte de vente, installer un poste d'échantillonnage et mettre sur pied un programme d'échantillonnage et de mesure de la qualité de l'air ambiant, pendant les 6 mois précédant le début de la mise en chantier du Projet et se poursuivant pendant 12 mois suivant la mise en exploitation de 60 000 m² de Superficie de Bâtiments. Ce programme devra respecter les exigences suivantes :

4.2.1 La mesure des particules fines (PM 2,5), des oxydes d'azote (NOx), des composés organiques volatils (COV) et des

hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ainsi que de la température de l'air;

4.2.2 Faire approuver par la Direction, avant son installation, la localisation du poste et le programme d'échantillonnage;

4.2.3 Faire parvenir à la Direction un rapport semestriel des résultats obtenus, la Direction se réservant le droit de modifier le programme le cas échéant ;

Le Promoteur sera responsable, à ses entiers frais, de prendre toutes les mesures correctives requises pour que la qualité de l'air respecte toute la réglementation en vigueur.

4.3 Construire, dans les 12 mois suivant la réalisation de 56 000 m² de la Superficie des Bâtiments du Projet, un ascenseur ouvert au public durant les heures d'ouvertures normales de commerce, pour l'usage des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes, devant relier le Secteur 1 au sommet de l'escarpement situé à la limite sud-ouest de Terrain, et ce, à moins de 50 mètres de l'axe de la voie publique ou son prolongement, étant convenu que cet ascenseur demeurera sa propriété et qu'il en assurera l'entretien et la sécurité, à ses entiers frais. Si les conditions géotechniques ne permettent la construction de cet ascenseur à l'endroit prévu ci-avant, alors la Ville et le Promoteur étudieront la possibilité de construire cet ascenseur à un autre endroit.

4.4 Construire, dans les 12 mois suivant la réalisation de 56 000 m² de la Superficie des Bâtiments du Projet, une promenade et un belvédère, étant convenu que cette promenade et ce belvédère demeureront sa propriété et qu'il en assurera l'entretien et la sécurité à ses entiers frais.

Cet espace ne sera pas tenu en compte aux fins de l'application du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), en ce qui a trait aux parcs à être cédés ou aux frais de parcs à être payés, le cas échéant.

- 4.5** Enfouir les lignes de distribution d'énergie électrique, de télécommunication, de câblodistribution ou autres, situées sur le Terrain et nécessaires au Projet, le tout à l'entière satisfaction de la Commission des services électriques de la Ville de Montréal.
- 4.6** Aménager, au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, une voie cyclable intégrée sur le Terrain permettant de circuler autour de l'espace constructible du Projet et fournir les stationnements pour bicyclettes aux endroits appropriés et en lien avec les pistes cyclables du Terrain, tel que sommairement montré au Plan d'ensemble. En plus, le Promoteur consent, par les présentes, à ce que la Ville puisse relier, à ses entiers frais, ce réseau à son réseau de voies cyclables et de rues.
- 4.7** Aménager, à ses frais, au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, un réseau piétonnier intégré et accessible aux personnes à mobilité réduite sur le Terrain permettant de circuler autour de l'espace constructible du Projet et d'accéder à presque tous les Bâtiments, tel que sommairement montré au Plan d'ensemble. En plus, le Promoteur consent, par les présentes, à ce que la Ville puisse relier, à ses entiers frais, ce réseau au réseau piétonnier de trottoirs de la Ville et aux débarcadères de transport collectif. L'ensemble du réseau devra respecter les orientations de la Charte du piéton et les sections afférentes du Plan de transport en ce qui a trait à la sécurité.
- 4.8** Prévoir les sommes d'argent nécessaires pour le financement d'une desserte de transport en commun dédié (navette) établie en partenariat avec la Société de Transport de Montréal (ci-après la STM), selon les

critères standard de la STM, reliant le Terrain au métro, notamment, et qui sera planifiée conjointement avec cette dernière.

Ce service devra être mis en place progressivement, dès que 50% de la Superficie des Bâtiments du Projet seront construits et devra se poursuivre pendant une période d'au moins 3 ans, à moins que la STM en prenne la charge.

5. GARANTIE D'EXÉCUTION

5.1. Lettre de garantie bancaire

Le Promoteur remettra à la Ville, lors de la signature de l'acte de vente, afin de garantir l'exécution des engagements décrits aux articles 3.7.11, 3.7.12 et 4, une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle, au montant de 3 000 000\$, émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse populaire du Mouvement Desjardins, au nom de la «VILLE DE MONTRÉAL» et encaissable sur le territoire de la Ville, le tout selon le modèle joint à l'annexe 6, laquelle fait partie intégrante des présentes.

Cette lettre de garantie bancaire devra être renouvelée à échéance, tant et aussi longtemps que l'exécution des engagements ainsi garantie ne sera pas terminée, pour un montant représentant la somme des garanties demandées, telles que montrées à l'article 5.1.2, qui n'auront pas été complétées à ce moment.

Sous réserve de l'article 4.1, la Ville peut encaisser la lettre de garantie bancaire, sous réserve de tous ses autres droits et recours, en cas de défaut du Promoteur de respecter ses engagements dont l'exécution est ainsi garantie, et ce, selon les montants prévus à l'article 5.1.2. Dans le cas des engagements décrits à l'article 3.7.12, l'encaissement ne sera pas possible avant que la Ville n'ait donné mainlevée de sa clause résolutoire prévue à l'acte de vente du Terrain.

Si le Promoteur omet de remettre à la Ville, au moins 30 jours avant l'expiration de la lettre de garantie bancaire alors en vigueur, une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle au même effet et au montant prévu, le Directeur pourra alors encaisser, après qu'un délai de 48 heures se soit écoulé depuis l'envoi d'un avis écrit au Promoteur par le Directeur à cet effet, la lettre de garantie bancaire en sa possession, et ce, sans autre avis ni mise en demeure, le tout, sous réserve de tous ses autres droits et recours.

La Ville pourra, en cas de défaut du Promoteur, exécuter toute obligation non respectée par le Promoteur en ses lieux et place et aux frais de ce dernier et, plus spécifiquement, celles décrites à l'article 4 des présentes.

5.2 Diminution de la lettre de garantie

Le montant de 3 000 000\$ de la lettre de garantie bancaire sera diminué au fur et à mesure de l'exécution des engagements qu'elle garantit, comme suit :

Article (Réf :)	Sujet	Montant de la garantie	Libération de la lettre
3.7.11	Déplacements de la guérite.	50 000\$	Sur avis de l'Arrondissement et du Directeur attestant que les travaux de déplacements de la guérite ont été correctement effectués, le cas échéant, et suite à l'occupation par le Promoteur du Secteur 2.
3.7.12	Construction de clôtures et dispositifs de sécurité le long des rues publiques et du site d'entassement des	100 000\$	À la fin de ces travaux.

	neiges usées aux endroits jugés requis par la Ville. Installation d'une porte d'accès double.		
4.1	Aménagement de l'Espace vert.	1 100 000\$	Au prorata de la superficie aménagée étant convenu que tous les travaux devront être complétés dans les 5 ans ou 7 ans, le cas échéant, de la date de l'acte de vente.
4.2	Programme d'échantillonnage et de mesure de la qualité de l'air.	50 000\$	25 000\$ après l'installation du poste. 25 000\$ après le dépôt du dernier rapport.
4.3	Ascenseur pour les piétons, vélos et personnes à mobilité réduite reliant le sommet de l'escarpement au Secteur 1.	500 000\$	À la fin des travaux.
4.4	Promenade et belvédère au sommet.	100 000\$	À la fin des travaux.
4.5	Enfouir les lignes de distribution.	100 000\$	À la fin de l'enfouissement de l'ensemble des lignes.
4.6	Voie cyclable intégrée.	300 000\$	Au prorata de la réalisation.

4.7	Réseau piétonnier intégré.	200 000\$	Au prorata de la réalisation.
4.8	Financement d'une navette.	500 000\$	À la plus rapprochée des dates suivantes : - La STM refuse le projet de navette; - La STM prend en charge la navette; - Fin de la période de 3 ans (exploitation de la navette).
	Total de la garantie bancaire.	3 000 000\$	

De plus, il est convenu entre les parties, que le montant de la lettre de garantie bancaire sera révisé, une fois par année seulement, lors de son renouvellement

6. AUTRES CONDITIONS

De plus, le Promoteur devra, à ses entiers frais :

6.1 Développement durable

Réaliser une étude préliminaire proposant les mesures de développement durable qui seront appliquées au Projet et au Terrain. Cette étude permettra d'évaluer le potentiel de conception bioclimatique dans son ensemble, entre autres, en terme de géothermie et des énergies alternatives, notamment le solaire passif et l'usage de l'eau de la nappe phréatique pour la climatisation et de toute autre mesure pertinente pour les projets commerciaux. Le Promoteur s'engage à déployer les meilleurs efforts pour utiliser les mesures

de développement durable pour les aménagements et pour les Bâtiments convenues avec la Direction et l'Arrondissement, étant entendu que ces mesures doivent démontrer un bilan positif à long terme pour le Promoteur, ses locataires ou autres propriétaires.

Cette étude devra être réalisée par des professionnels reconnus et transmise au Directeur, à la Direction et à l'Arrondissement au moins 45 jours avant la tenue de l'assemblée publique préalable à la modification de la réglementation d'urbanisme.

Développement durable, volet environnemental Innovation et processus de design

6.1.1 Déployer les meilleurs efforts pour réaliser un Projet exemplaire et innovateur, notamment en développement durable, en design et processus de design ainsi que la qualité des constructions des Bâtiments et aménagements.

Aménagement écologique des lieux et réduction des îlots de chaleur

6.1.2 Construire l'aménagement paysager du Terrain de façon à créer des îlots de fraîcheur et économe en eau.

6.1.3 Planter et maintenir des arbres dans les îlots de stationnement et en bordure des voies de circulation, sur le Terrain, lors de leurs constructions, de manière à améliorer le confort du public et à diminuer l'effet de ces îlots de chaleur.

- 6.1.4 Déployer les meilleurs efforts pour mettre en valeur l'eau sur le Terrain, en lien avec l'Espace vert.
- 6.1.5 Déployer les meilleurs efforts pour réduire les effets des îlots de chaleur pour les Bâtiments.
- 6.1.6 Déployer les meilleurs efforts pour minimiser la perturbation du site, notamment en contrôlant l'érosion et les sédiments et en protégeant ou restaurant les espaces dégagés.

Efficacité énergétique dans les bâtiments

- 6.1.7 Déployer les meilleurs efforts pour construire des Bâtiments ayant une performance énergétique supérieure d'au moins 20% à la norme en vigueur à la date de la signature de l'Accord, sous réserve de toute norme réglementaire applicable plus sévère en vigueur au moment de telle construction.

Gestion des ressources

- 6.1.8 Gérer les eaux de pluie visant la filtration naturelle, à réutiliser l'eau pour, notamment, l'irrigation des aménagements et faire de la rétention de l'eau.
- 6.1.9 Gérer les sols contaminés sur place selon les règles de l'art.
- 6.1.10 Réutiliser, au maximum et selon les règles de l'art, les matériaux sur place (exemples : terre, pierre, béton, etc.).
- 6.1.11 Intégrer, dans la gestion des Bâtiments du Projet, un programme de recyclage et de récupération des matières récupérables et à construire les espaces nécessaires à cette fin

intégrés aux Bâtiments et aux aménagements du Terrain.

- 6.1.12** Déployer les meilleurs efforts pour maximiser l'achat de matériaux de fabrication locale et, autant que possible, des matériaux de certification environnementale.

Aménagement visant la sociabilité et la mise en valeur du site et du quartier

- 6.1.13** Aménager, dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, un espace extérieur devant servir à des fins d'interprétation géologique, dans un site sur le Terrain à convenir avec la Ville, lequel sera entretenu par le Promoteur

Développement durable, volet social

6.1.14 Concertation

Poursuivre sa participation au processus de concertation du Projet avec la Ville et les différents organismes et représentants communautaires et d'affaires jusqu'à l'ouverture du premier commerce. Ce processus, sous la responsabilité de la Ville, permettra au Promoteur de prendre connaissance des enjeux et des préoccupations de la communauté.

6.1.15 Engagement du Promoteur

Associer l'historique du développement des carrières, du quartier et la géologie du site à la thématique des espaces verts et des circuits de circulation piétonne ou cycliste prévus dans le Projet.

6.1.16 Escalade

45 jours avant la tenue de l'assemblée publique préalable à la modification de la réglementation d'urbanisme, avoir réalisé et transmis au Directeur et à l'Arrondissement, une étude préliminaire afin d'évaluer la faisabilité d'utiliser une partie de l'escarpement pour l'escalade en toute saison.

6.1.17 Contribution communautaire du Promoteur

Verser un montant de 1 600 000\$ à la Ville, lors de la signature de l'acte de vente. Ce montant sera utilisé, par la Ville, à des fins communautaires.

La Ville transmettra, au Promoteur, une liste indicative des fins communautaires pour lesquelles elle entend utiliser ce montant, et ce, au moins 30 jours avant la signature du premier acte de vente.

La Ville s'engage à aviser le Promoteur, au moins 90 jours avant l'annonce de tout événement, qu'elle entend utiliser une partie des fonds pour les projets ou équipements communautaires mentionnés au présent article. Le Promoteur disposera alors d'un délai de 30 jours pour aviser la Ville qu'il désire être identifié comme le ou l'un des donateurs des fonds requis pour la réalisation du projet en question. Lors de cette demande, il pourra signifier son intérêt d'être présent lors de l'inauguration de l'évènement.

Dans la mesure où les règles fiscales le permettent, un reçu pour fins d'impôts pourra être émis par la Ville à la demande du Promoteur.

Développement durable, volet économique :

Embauche locale

- 6.1.18** Poursuivre sa participation et son soutien au comité de suivi de l'embauche et de la formation de la main-d'œuvre locale.
- 6.1.19** Déployer les meilleurs efforts pour inciter ses locataires à embaucher et à maintenir de la main-d'œuvre provenant majoritairement de l'Arrondissement.
- 6.1.20** Déployer les meilleurs efforts pour l'instauration des services auprès des organismes compétents visant la conciliation travail-famille et le soutien aux travailleurs et à l'intégration au travail de ceux-ci, ainsi que pour la diffusion adéquate de l'information relative à l'embauche locale.

6.2 Plan de transport

Aux fins de l'application du Plan de transport de la Ville, le Promoteur devra, à ses entiers frais :

Mise en œuvre du plan de gestion des déplacements

Réaliser et convenir avec le Directeur, la Direction et l'Arrondissement une étude afin d'établir un plan de gestion des déplacements visant à réduire l'utilisation de l'auto en solo, au profit des transports collectifs et des modes actifs, et ce, au moins 45 jours avant la tenue de l'assemblée publique préalable à la modification de la réglementation d'urbanisme.

- 6.2.1** Déployer progressivement les mesures envisagées dans le plan de gestion des déplacements à la satisfaction des 2 parties, pendant 4 ans à partir de l'ouverture du premier magasin, et ce, jusqu'à concurrence d'un maximum de 300 000\$.

Le plan de gestion des déplacements et les mesures entreprises en vertu de celui-ci devront être réévalués sur une base régulière à convenir et les modifications devront être apportées, afin d'assurer son succès.

- 6.2.2** Promouvoir, auprès des futurs locataires (ou association de locataires) et autres propriétaires du Projet, les objectifs de réduction des déplacements en auto en solo et déployer les meilleurs efforts pour impliquer ceux-ci dans le déploiement des mesures envisagées dans le plan de gestion des déplacements.
- 6.2.3** Déployer les meilleurs efforts pour réduire le nombre de déplacement d'un palier à l'autre en voiture solo.
- 6.2.4** Prévoir, dans l'aménagement des stationnements, lorsque la demande le justifiera, un nombre d'unités conséquent à la satisfaction de la Direction et du Promoteur pouvant représenter un maximum de 10 % de l'ensemble des unités de stationnement pour favoriser l'auto-partage, le covoiturage, les véhicules écoénergétiques (hybrides) et les micro-voitures.

6.3 Servitudes réelles et perpétuelles

Consentir à la Ville, à même l'acte de vente du Terrain, une ou des servitude(s) réelle(s) et perpétuelle(s) à l'usage du public, aux fins du maintien de la partie de la voie cyclable et du réseau piétonnier mentionnés aux articles 4.6 et 4.7 située dans l'Espace vert et longeant l'escarpement situé aux limites nord-ouest et sud-ouest du Terrain, étant convenu que l'assiette de cette(ces) servitude(s) pourra(ont) être déplacée(s) par le Promoteur, à ses frais, à l'endroit de son choix dans cette partie de l'Espace vert, conditionnellement à ce

que le nouvel endroit choisi soit sécuritaire pour les usagers. La voie cyclable et le réseau piétonnier devront demeurer continus et praticables (accès sécuritaire d'un plateau à l'autre), tout le long de cet escarpement, excluant les passages entre les plateaux. L'aménagement de ces servitudes devra être convenu entre les parties.

La voie cyclable et le réseau piétonnier seront accessibles printemps, été et automne durant les heures normales de commerce, sauf si les conditions d'utilisation sont non sécuritaires.

La responsabilité de ces aménagements et de l'entretien demeurera, à tous égards, celle du Promoteur.

6.4 Délai additionnel pour l'obtention de la modification de la réglementation d'urbanisme

Il est convenu que si le Promoteur ne peut obtenir, dans l'année suivant la date de signature de l'Accord, la modification à la réglementation d'urbanisme de façon à permettre la réalisation du Projet tel que montré au Plan d'ensemble, qu'il pourra, s'il le désire, se prévaloir d'un délai additionnel de 2 années pour l'obtention d'une telle modification. Pour ce faire, il devra aviser, par écrit, la Ville, à cet effet, de son intention.

6.5 Participation financière de la Ville limitée dans l'entente sur les infrastructures

Le Promoteur s'engage à payer toutes les infrastructures nécessaires à la réalisation du Projet sur le Terrain, même dans les cas où le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (02-193) prévoit que la Ville peut les payer, à l'exception :

- 1) du coût des travaux de surdimensionnement pouvant être à la charge de la Ville en application du règlement le cas échéant;

- 2) du coût des prérequis à l'extérieur des limites du Terrain pouvant être à la charge de la Ville en application du règlement le cas échéant;
- 3) de la somme de 2 300 000\$ pouvant être à la charge de la Ville en application du règlement, le cas échéant, et qui ne concerne pas les paragraphes 1) et 2) du présent article.

6.6 Lignes de distribution électriques et téléphoniques desservant le Terrain et le site d'entassement des neiges usées

Le Promoteur s'engage à maintenir opérationnelles les lignes de distribution électriques et téléphoniques desservant le Terrain, sauf aux endroits du Terrain qu'il occupera conformément à l'article 3.4.

Il devra également maintenir opérationnelles les lignes de distribution électriques et téléphoniques desservant le site d'entassement des neiges usées jusqu'à la construction des infrastructures sur le Terrain et effectuer, le cas échéant, aux limites du Terrain, les raccordements de ces nouvelles lignes aux lignes existantes aériennes.

7. DÉPÔT

Le Promoteur déclare avoir remis à ses conseillers juridiques, antérieurement à la signature de l'Accord, une somme de 250 000,00\$.

De plus, le Promoteur s'engage à remettre à ses conseillers juridiques une somme de 150 000,00\$ 5 jours ouvrables avant l'assemblée publique de consultation sur le Projet et, enfin, une somme de 100 000,00\$ préalablement à la signature de l'entente sur les infrastructures pour le Projet conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (02-193). Une confirmation par les conseillers juridiques du Promoteur à l'effet qu'ils ont reçu ces montants devra être fournie à la Ville en temps utile.

Les montants ci-avant mentionnés devront être conservés par les conseillers juridiques du Promoteur jusqu'à l'acquisition du Terrain.

8. CESSION DE DROITS PAR LE PROMOTEUR

Le Promoteur ne pourra céder, en tout ou en partie, les droits qui lui résultent des présentes, sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville qui ne pourra refuser de la donner sans motif raisonnable. Advenant que la Ville autorise une telle cession, le Promoteur sera dégagé de toute responsabilité relative au développement de la parcelle de Terrain pour laquelle la cession a fait l'objet d'une autorisation de la part de la Ville.

9. RÉSILIATION DE L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

Si, avant la conclusion du premier acte de vente, le Promoteur fait défaut de remplir ses obligations prévues aux présentes et ne corrige pas le défaut qui lui est reproché, dans un délai raisonnable fixé en fonction de la nature du défaut et d'au moins 30 jours, mentionné à l'avis écrit de la Ville qui lui sera expédié à cet effet, cette dernière pourra, en tout temps, à l'expiration de ce délai, résilier l'Accord moyennant un avis écrit de 60 jours à l'intérieur duquel le Promoteur pourra toujours remédier à son défaut pour éviter telle résiliation. Advenant une telle résiliation, le montant en capital du dépôt mentionné à l'article 7 des présentes sera remis à la Ville, tandis que les intérêts courus seront remis au Promoteur.

À l'expiration du délai additionnel mentionné à l'article 6.4 des présentes, ou, si le Promoteur n'en a pas fait la demande, à l'expiration de l'année suivant la date de l'Accord, celui-ci pourra être résilié, au gré des parties, sur simple préavis écrit de 30 jours à l'autre partie. Advenant une telle résiliation, les parties renoncent à quelque réclamation que ce soit l'une contre l'autre et le dépôt mentionné à l'article 7 des présentes, ainsi que les intérêts courus, seront remis au Promoteur.

Tout avis de résiliation en vertu des présentes devra être signifié par huissier à l'autre partie.

10. AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE

10.1 Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :

10.1.1 La Ville : à l'attention du Directeur des stratégies et transactions immobilières du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, au 303, rue Notre-Dame Est, bureau 3.500, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8 avec une copie conforme à l'attention du Directeur de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement, sis au _____

_____;

10.1.2 Le Promoteur: à l'attention du vice-président Développement, au numéro 395, boulevard Ste-Croix, bureau 202, à Montréal, province de Québec, H4N 2L3.
Pour le cas où il changerait d'adresse sans dénoncer par écrit à la Ville sa nouvelle adresse, le Promoteur fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure pour le district de Montréal.

11. RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Le présent accord de développement est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

12. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Selon que le contexte le requerra, le singulier s'interprétera

comme pluriel et le genre masculin comme le féminin, selon le cas.

13. NON-RENONCIATION

Le silence de la Ville, sa négligence ou son retard à exercer un droit ou un recours ne doit jamais être interprété comme une renonciation à tels droit ou recours.

14. ENTENTES ANTÉRIEURES

L'Accord est la seule entente qui lie les parties et annule toute entente antérieure, notamment l'accord de principe, tel que modifié, approuvé par le conseil municipal de la Ville, le 6 septembre 2006, résolution CM06 0513.

15. INVALIDITÉ PARTIELLE

Si une disposition de l'Accord était déclarée illégale ou non exécutoire par un tribunal, cette disposition sera réputée distincte du reste de l'Accord qui demeurera valide et exécutoire entre les parties, ces dernières s'engageant à négocier de bonne foi pour tenter de convenir, dans la mesure du possible, d'une disposition de remplacement.

16. INTERVENTION

Aux présentes intervient :

LES DÉVELOPPPEMENTS ST-MICHEL II INC., personne morale dûment constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (Québec), le _____

_____ ayant un établissement au

agissant et représentée par _____, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du _____ 2008, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties;

Ci-après « l'Intervenante »

Déclare avoir pris connaissance de l'article 2.2 des présentes et s'engage à s'y conformer, étant entendu que l'Intervenante

intervient aux présentes uniquement à cette fin et à aucune autre.

LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ ST-MICHEL INC., SIGNÉ À
MONTRÉAL, LE _____, PAR _____

LES DÉVELOPPPEMENTS ST-MICHEL II INC., SIGNÉ À
MONTRÉAL, LE _____, PAR _____

LA VILLE DE MONTRÉAL, SIGNÉ À MONTRÉAL, LE
_____, PAR _____